



Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 29.9.2016

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Občianske združenie Otvor dvor, Čučmianska č.19, Rožňava - doplnenie uznesenia MZ č.132/2016 zo dňa 6.7.2016

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované: Vo finančnej komisii dňa 7.9.2016	A/ s c h v a ľ u j e doplnenie uznesenia MZ č.132/2016 zo dňa 7.6.2016, nasledovne:
Vypracoval : Blanka Fábíánová	priamy prenájom budovy vo vlastníctve mesta v k.ú. Rožňava, budovy býv. archívu na Ul. betliarskej č.2, s.č.74, postavenej na pozemkoch parc.č.KN C 79/12 a 80/2, zapísanej na LV č.6113, pre OZ Otvor dvor so sídлом Čučmianska č.19 Rožňava podľa 9a, ods.9 písm.c) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že nájomca budovu zrevitalizuje bez finančnej pomoci mesta, a plánujú ju otvoriť aktivitám čo najväčšieho počtu Rožňavčanov, ktorí na realizáciu svojich nápadov potrebujú inšpiratívne prostredie, za nájomné vo výške, ktorá bude stanovená každoročne prenajímateľom v sume rovnajúcej sa hodnote zrealizovaných prác v nebytových priestoroch za príslušný kalendárny rok na dobu 20 rokov za podmienok uvedených v návrhu nájomnej zmluvy zo strany mesta s tým, že v nájomnej zmluve bod 4. Čl IV – Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia sa zmení nasledovne:
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Návrh nájomnej zmluvy	Po uplynutí 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje v lehote 14 dní predložiť prenajímateľovi súpis zamýšľaných prác spolu s rozpočtom stavebných úprav na obdobie aspoň ďalších 5 rokov, ktorý bude tvoriť prílohu č.2 tejto zmluvy. V opačnom prípade prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy. u k l a d á zabezpečiť vypracovanie nájomnej zmluvy Z: prednostka MsÚ T: do 20 dní od schválenia MZ
	B/ n e s c h v a ľ u j e

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu

Občianske združenie Otvor dvor, Čučmianska č.19, Rožňava **- doplnenie uznesenia MZ č.132/2016 zo dňa 6.7.2016**

Legislatívne východiská:	§ 9a, ods.9 písm.c) zák.č.138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	Uznesenie MZ č.170/2015 zo dňa 25.06.2015 a č. 132/2016 zo dňa 6.7.2016
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtupoložka č. 233001
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade so zákonom č.138/1991 Zb., o majetku obcí

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 6.7.2016 uznesením č.132/2016 **schválilo** priamy prenájom budovy vo vlastníctve mesta v k.ú. Rožňava, budovy býv. archívu na Ul. betliarskej č.2, s.č.74, postavenej na pozemkoch parc.č.KN C 79/12 a 80/2, zapísanej na LV č.6113, pre OZ Otvor dvor so sídlom Čučmianska č.19, Rožňava podľa 9a, ods.9 písm.c) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že nájomca budovu zrevitalizuje bez finančnej pomoci mesta, a plánujú ju otvoriť aktivitám čo najväčšieho počtu Rožňavčanov, ktorí na realizáciu svojich nápadov potrebujú inšpiratívne prostredie, za nájomné vo výške, ktorá bude stanovená každoročne prenajímateľom v sume rovnajúcej sa hodnote zrealizovaných prác v nebytových priestoroch za príslušný kalendárny rok na dobu 20 rokov za podmienok uvedených v návrhu nájomnej zmluvy zo strany mesta.

Ide o historickú budovu bývalého františkánskeho kláštora (býv. archív) na Ul. betliarskej č.2 v Rožňave.

Zástupcovia Občianskeho združenia Otvor dvor pripravenú nájomnú zmluvu nepodpísali, nakoľko nesúhlasia so znením bodu 4. Článku IV., v ktorom je uvedené:

Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného po uplynutí 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Na základe toho predkladáme návrh na zmenu tohto bodu v nasledovnom znení:

Po uplynutí 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje v lehote 14 dní predložiť prenajímateľovi súpis zamýšľaných prác spolu s rozpočtom stavebných úprav na obdobie aspoň ďalších 5 rokov, ktorý bude tvoriť prílohu č.2 tejto zmluvy.

V opačnom prípade prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Sociálna, zdravotná a bytová:		
Ochrany verejného poriadku:		
Cestovného ruchu a regionálnej politiky:		

Vzdelávania, kultúry, mládeže a športu:		
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:		
Finančná, podnikateľská a správa mestského majetku:	7.9.2016	odporučila doplnenie predmetného uznesenia. Komisia ďalej odporúča upraviť čl.II, bod 4 poslednú vetu „Nájomca zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie na jednotlivé stavebné práce (pôvodne stavebné objekty) podľa nakreslenej dokumentácie a jej 2 paré odovzdá prenajímateľovi na účely vyžiadania stanoviska od príslušného orgánu pamiatkovej starostlivosti.

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Mesto Rožňava**
štatutárny orgán: primátor Pavlom Burdigom
sídlo: Šafárikova 29, 048 01 Rožňava
IČO: 328 758
Telefón: 058/7773111
Bankové spojenie : VÚB, a. s.
Č. účtu IBAN: SK40 0200 0000 0000 2722 8582
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **OZ OTVOR DVOR**
štatutárny orgán: Tomáš Székely
sídlo: Čučmianska ul. 19, 048 01 Rožňava
IČO: 42252407
(ďalej len „nájomca“)

týmto uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v k. ú. Rožňava, ktoré sa nachádzajú v budove súp. č. 74 na Betliarskej ul. 2 v Rožňave, postavenej na parcelách C-KN 79/12 a 80/2, zapísanej na LV č. 3001 pre k. ú. Rožňava
2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy dáva nebytové priestory, uvedené v predchádzajúcom odseku, do nájmu nájomcovi na ich opravu a rekonštrukciu, na činnosť nájomcu a na činnosti občianskych združení, organizácií i neformálnych skupín na poli kultúry, umenia, sociálne zameraných projektov i cestovného ruchu, prevádzkovanie cukrárne, čajovne, kaviarne spojenej s miniknižnicou a čítárňou, kníhkupectva, ateliérov, výstavných priestorov pre rôzne druhy umenia, prezentovanie mesta a jeho okolia turistom a ostatným návštevníkom a ďalšie všeobecne prospešné účely.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že tieto nebytové priestory môžu po adekvátnych úpravách slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
4. Nájomca vyhlasuje, že pri užívaní nebytových priestorov bude rešpektovať závery statického posudku Ing. Borisa Šramka zo dňa 31. 7. 2015, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie na jednotlivé **stavebné práce** a jej 2 paré odovzdá prenajíateľovi na účely vyžiadania stanoviska od príslušného orgánu pamiatkovej starostlivosti.

Čl. III Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 20 rokov odo dňa jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

Čl. IV Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov bude stanovená každoročne prenajímateľom v sume rovnajúcej sa hodnote zrealizovaných prác v nebytových priestoroch za príslušný kalendárny rok. Hodnotu zrealizovaných prác za príslušný kalendárny rok nájomca vyčíslí a spolu s kópiami účtovných dokladov prenajímateľovi písomne predloží do 31. 10. príslušného kalendárneho roka.
2. Nájomné zaplatí nájomca na bankový účet prenajímateľa, uvedený v tejto zmluve, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Splatnosť faktúry je 21 dní. Pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi a pohľadávky nájomcu voči prenajímateľovi sa vzájomne započítajú.
3. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. **Po uplynutí 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje v lehote 14 dní predložiť prenajímateľovi súpis zamýšľaných prác spolu s rozpočtom stavebných úprav na obdobie aspoň ďalších 5 rokov, ktorý bude tvoriť prílohu č.2 tejto zmluvy.**

Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Platby za služby spojené s nájomom (dodávka elektrickej energie, tepla, vodné a stočné, odvod dažďových vôd) bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb na základe zmlúv ním uzatvorených s dodávateľmi služieb.

Čl. VI Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len na dohodnuté účely je oprávnený ich ďalej prenajať s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný starať sa o prenajaté nebytové priestory so všetkou starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať na vlastné náklady všetky opravy a udržiavacie práce. Obvyklé náklady pri bežnom užívaní predmetu nájmu, spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie dohodnutého účelu, rovnako znáša nájomca.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce a iné zhodnotenie majetku prenajímateľa musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom a uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
5. Na posúdenie zrealizovaných stavebných prác a riešenie prípadných problémov počas trvania tejto zmluvy bude vytvorená Spoločná komisia, v ktorej budú zástupcovia nájomcu a 2 zástupcovia prenajímateľa. Spoločná komisia taktiež vyhotoví protokol o odovzdaní a prevzatí stavebných prác, vykonaných v nebytových priestoroch nájomcom za príslušný kalendárny rok do 31. 10. príslušného kalendárneho roka.

6. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie predmetu nájmu proti živeľnej udalosti.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti zástupcu nájomcu. Bez prítomnosti zástupcu nájomcu je prenájmateľ oprávnený vstúpiť do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu len v prípade, ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol z objektívnych dôvodov vopred získať. O takomto vstupe do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, je prenájmateľ povinný nájomcu informovať bezodkladne.
8. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi v súlade s platnou legislatívou.
9. Nájomca sa zaväzuje odstrániť na vlastné náklady všetky škody a vady, ktoré vzniknú v čase nájmu užívaním nebytových priestorov činnosťou nájomcu alebo v priamej súvislosti s ňou.
10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájmateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať nájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na nájom i jeho predmet.
11. Nájomca bude v zimnom období čistiť chodník pred prenajatým priestorom od snehu a poľadovice.
12. Nájomca si zabezpečí ochranu vlastného majetku, vneseného do prenajatých priestorov.
13. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať v právnych predpisoch stanovených lehotách revízie plynových kotlov, komínov, bleskozvodov, elektroinštalácie a iných technických zariadení podľa príslušných právnych predpisov a dokumentáciu o vykonaných revíziách prenájmateľovi odovzdať pri skončení nájmovej zmluvy.
14. Pokiaľ nájomca dodrží všetky svoje záväzky podľa tejto zmluvy, má právo na plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním prenajatých priestorov.
15. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve neupravené, sa riadia podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Táto nájmovná zmluva zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu
 - c) odstúpením od zmluvy
 - d) výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
2. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak sa prenajaté nebytové priestory stanú nespôsobilými na dohodnuté užívanie bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca:
 - a) napriek písomnej výstrahe užíva nebytové priestory takým spôsobom, že prenájmateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda
 - b) počas 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezrealizuje práce uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy

c) po uplynutí 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomca v lehote 14 dní nepredloží prenajímateľovi súpis zamýšľaných prác spolu s rozpočtom stavebných úprav na obdobie aspoň ďalších 5 rokov

4. Odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane v písomnej podobe a jeho účinky nastávajú dňom jeho doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak. Ustanovenie bodu 6. tohto článku tým nie je dotknuté.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu v 2 vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie.
6. V prípade skončenia nájmu nájomca zabezpečí vypratanie predmetu nájmu na svoje náklady. Lehota na vypratanie predmetu nájmu v prípade skončenia nájmu výpoveďou je 3 mesiace, v prípade odstúpenia od zmluvy 1 mesiac.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny týkajúce sa tejto zmluvy môžu byť vykonané iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Všetky oznámenia sa uskutočnia písomne a považujú sa za riadne doručené, ak ich zmluvná strana doručí druhej zmluvnej strane doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, že ktorékoľvek z ustanovení zmluvy bude vyhlásené za neúčinné, neplatné alebo nevymáhateľné, alebo stratí účinnosť, platnosť a/alebo prestane byť vymáhateľné z iného dôvodu, zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť takúto vadu dodatkom tak, aby bol zmysel zmluvy naplnený.
4. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je rozpočet stavebných úprav v nebytových priestoroch s názvom „Františkánsky kláštor – stavebné úpravy.“
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých obe zmluvné strany dostanú po dva rovnopisy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.

V Rožňave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Pavol B u r d i g a
primátor

.....
Tomáš Székely

